

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

**IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren**



**WWW.NILKENS-IMMO.DE**

47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

Scout-ID: 149499387



**Ihr Ansprechpartner:**

Immobilien Nilkens  
Herr Marco Nilkens  
E-Mail: nilkens.immo@t-online.de  
Tel: +49 2151 700297  
Fax: +49 2151 700594  
Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	887,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1915
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2011
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	244,33 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1915
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Einliegerwohnung:	Ja

Provision für Käufer: 3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Immobilien Nilkens hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Großzügige Jugendstil-Stadtvilla mit charmantem Altbauflair in gehobener Wohnlage, umgeben von viel Grün!

Die Immobilie bietet großzügigen Raum zur Umsetzung eigener Ideen und Wünsche!

Diverse Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen- und Arbeiten sind gegeben.

Ideal auch für Investoren oder als Kapitalanlage

Die Stadtvilla wurde errichtet in sonniger West-Ausrichtung und 2,5-geschossiger Bauweise mit

- Sattel-/Mansardendach mit Gauben
- Klinker-/Putz-Fassade
- 2 Vollgeschossen
- Dachterrasse
- überdachtem Balkon
- überdachtem Eingangsbereich
- Vollkeller
- großzügigem Gartengrundstück mit altem Baumbestand sowie
- zwei bis drei Stellplätzen (optional) direkt vor dem Haus.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- 4 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Gäste-WC

Obergeschoss:

- 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Gäste-WC, großzügige Dachterrasse zur Gartenseite, überdachter Balkon zur Vorderseite

Dachgeschoss / Mansarde:

- 3 Zimmer, Diele, Badezimmer

Kellergeschoss:

- 7 Kellerräume (1 Raum als Luftschutzbunker)

Die Immobilie ist nach eigenem Ermessen sanierungsbedürftig! Von 2007 bis 2020 wurde die Wohnung im Erdgeschoss regelmäßig renoviert!

## Ausstattung:

- großzügige, elegante Räumlichkeiten mit bis zu 3,60 m hohen Decken, teils Stuck
- individuelle Holz-Fensterelemente (dunkelbraun) mit Einfachverglasung und Rollläden
- Böden:
  - EG: Massivholzdielen, Fliesen (schwarz)
  - OG: Teppich-Auslegeware, Laminat, PVC-Böden
- diverse, ansprechende Massivholzelemente (Fensterelemente, Türen, Zargen, aufwendig gestaltetes Treppenhaus)
- EG: Tageslicht-Bad mit separater Wanne und Dusche (Fliesen: weiß / Bordüre: schwarz)
- OG: Tageslicht-Bad mit Wanne
- großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Gas-Etagen-Heizungsanlage (Hersteller: Brötje, Baujahr 2011 (EG) / Vaillant, Baujahr 1999 (OG))

- romantischer Garten in West-Ausrichtung mit altem Baumbestand und ausreichend Platz für Kinder zum Spielen, Feiern und Entspannen und vieles mehr ...

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in gehobener Villenlage mitten im Grünen im Süden des sehr beliebten Krefelder Stadtteils Bockum, nahe der Erholungsgebiete Schönwasser- und Kaiserpark.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Krefelder Stadtmitte mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in ca. 5 Autominuten.

Krefeld-Bockum bietet neben Kindergärten und verschiedensten schulischen Einrichtungen attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Golf, Tennis, Reiten, Schwimmen sowie ein vielfältiges Vereinsleben u. v. m.

Die Umgebung ist geprägt von schöner Naturlandschaft. Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen mit Blick über Wiesen und Felder findet man auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis.

Die weiteren, sehr beliebten Naherholungsstätten „Krefeld-Stadtwald“, „Burg Linn“, der „Sport- und Freizeitpark Elfrather See“ mit Segelzentrum oder auch ein Besuch des Krefelder Zoo's runden das attraktive Angebot ab.

Eine gute Anbindung an den ÖPNV und die BAB der umliegenden Großstädte ist gegeben.

Die unmittelbare Nähe zu den Flughäfen Düsseldorf International und Airport Niederrhein machen den Wohnort Krefeld besonders ansprechend.

## Sonstiges:

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:

- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
- Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen, Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
- Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten Marketingkonzeptes
- Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und Außenaufnahmen
- Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller Besichtigungsrundgang (optional)
- Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten

## Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

- Marketing on- und offline (relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
- Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
- Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen / Vermeidung von "Besichtigungstourismus"
- Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen
- Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
- Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
- Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss
- Übergabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

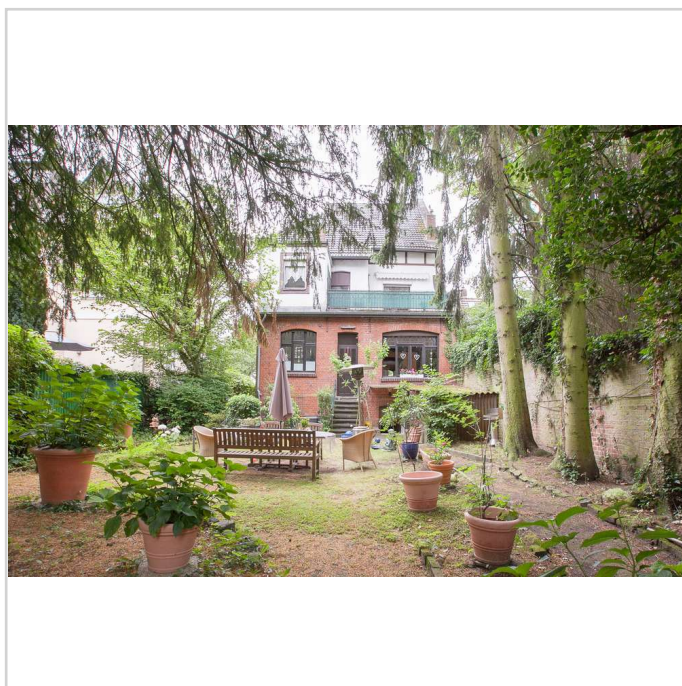
Büro KREFELD  
Camensstr. 71  
47807 Krefeld  
Tel. 0 21 51 / 70 02 97  
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS  
Blaumeisenweg 37  
47918 Tönisvorst  
Tel. 0 21 51 / 70 02 97  
(unselbständige Zweigstelle)

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



Rückansicht



Rückansicht

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

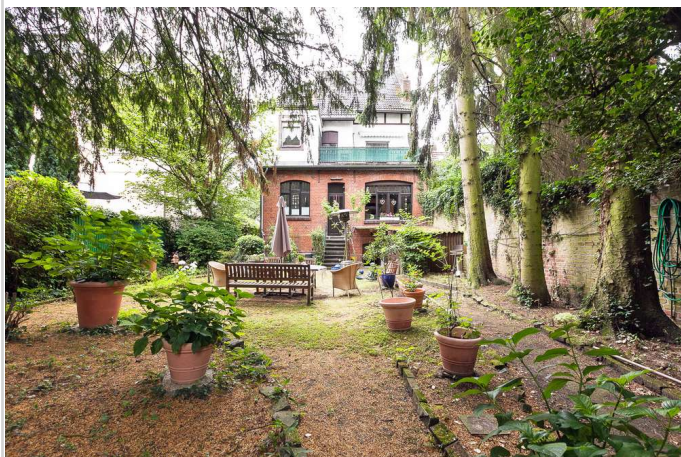
IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Rückansicht



Vorderansicht



Vorderansicht



Seitenansicht

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



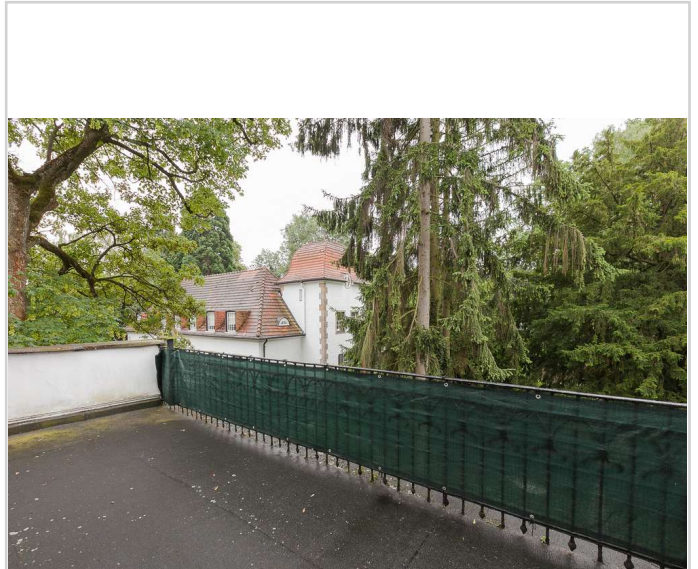
Gartenansicht



Gartenansicht



Dachterasse OG



Dachterasse OG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



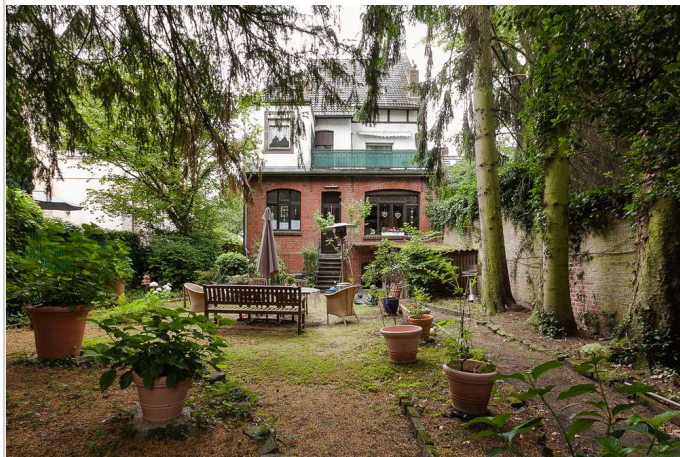
WWW.NILKENS-IMMO.DE

47800 Krefeld Bockum

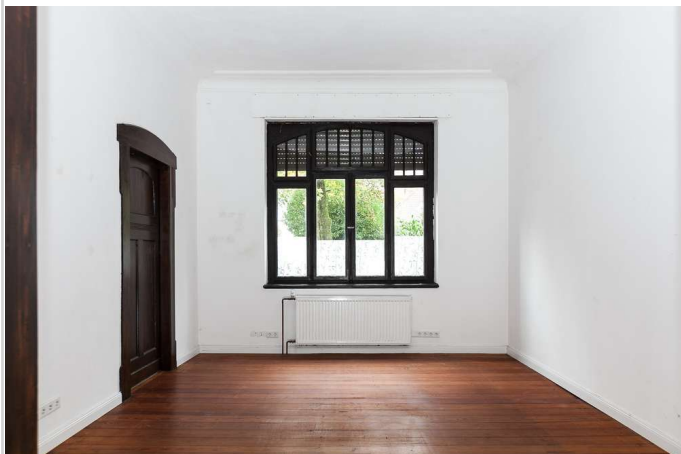
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Blick ins Grüne



Rückansicht



Schlafzimmer EG



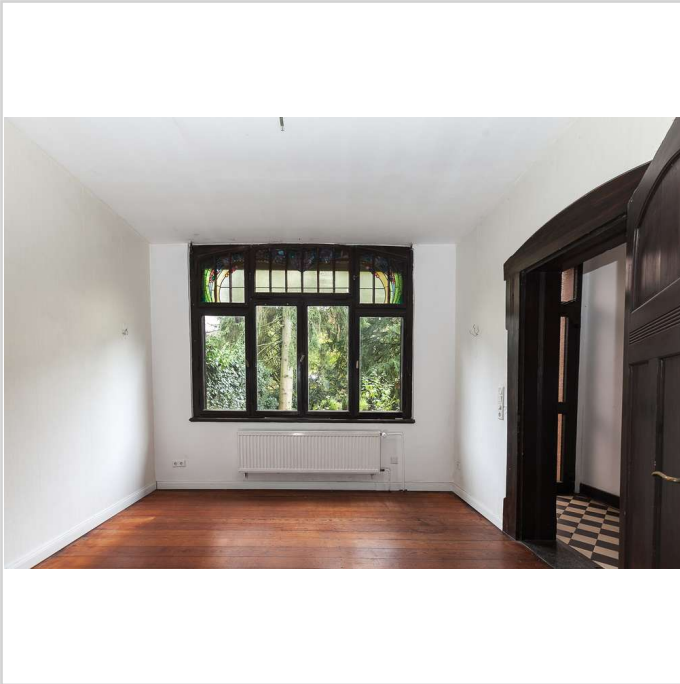
Wohnbereich

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

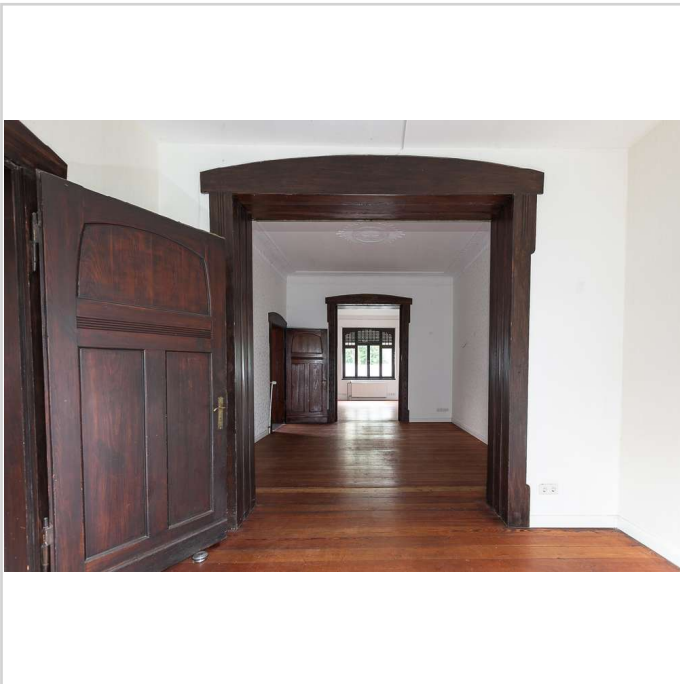
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



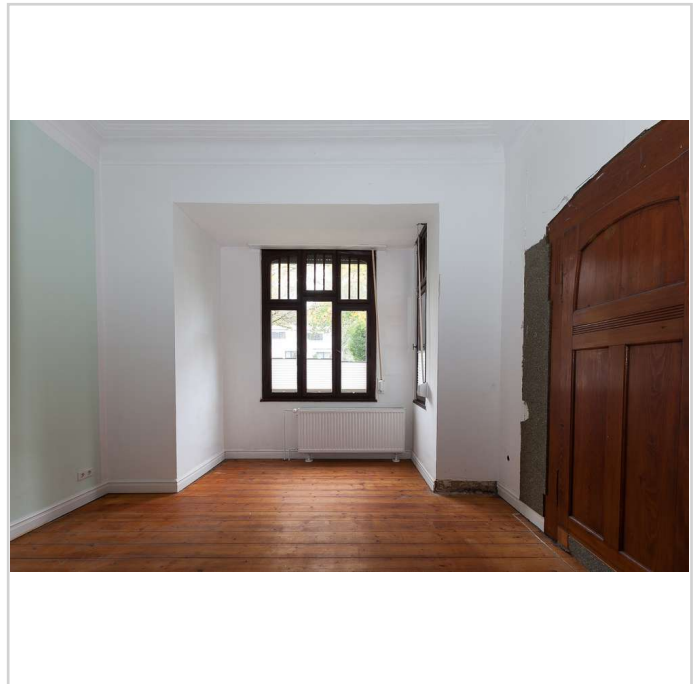
Esszimmer EG



Wohnbereich EG



Gesamter Wohnbereich EG



Kinderzimmer

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47800 Krefeld Bockum

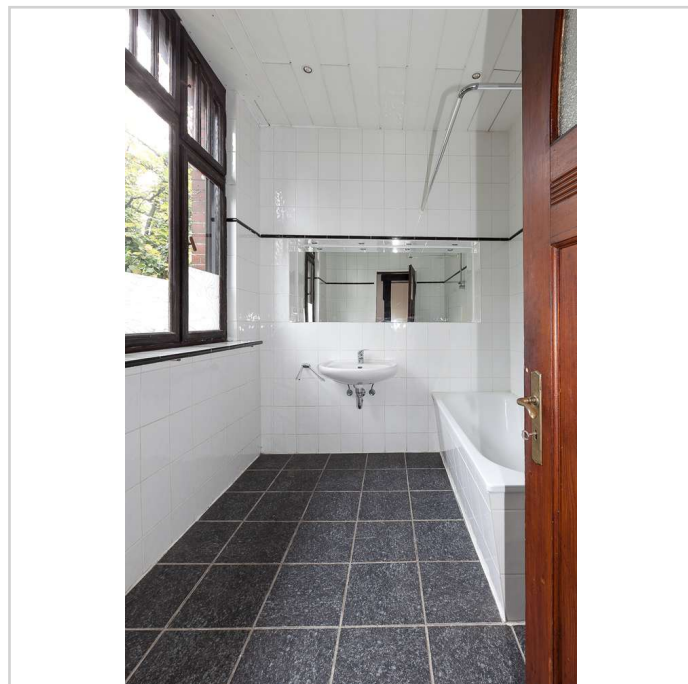
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



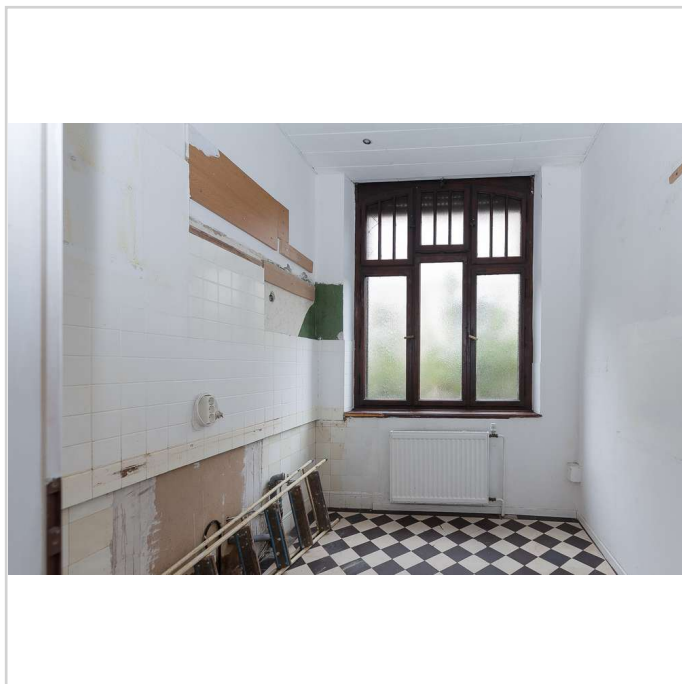
Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Küche

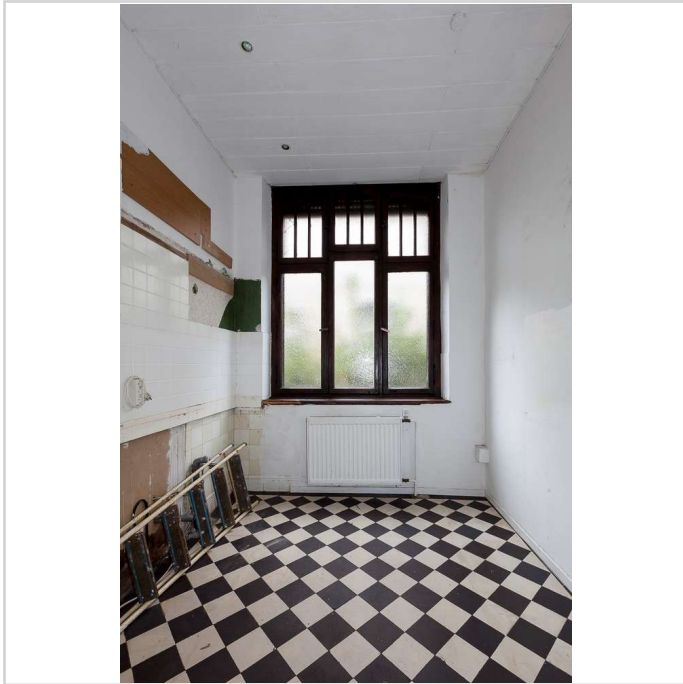


# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

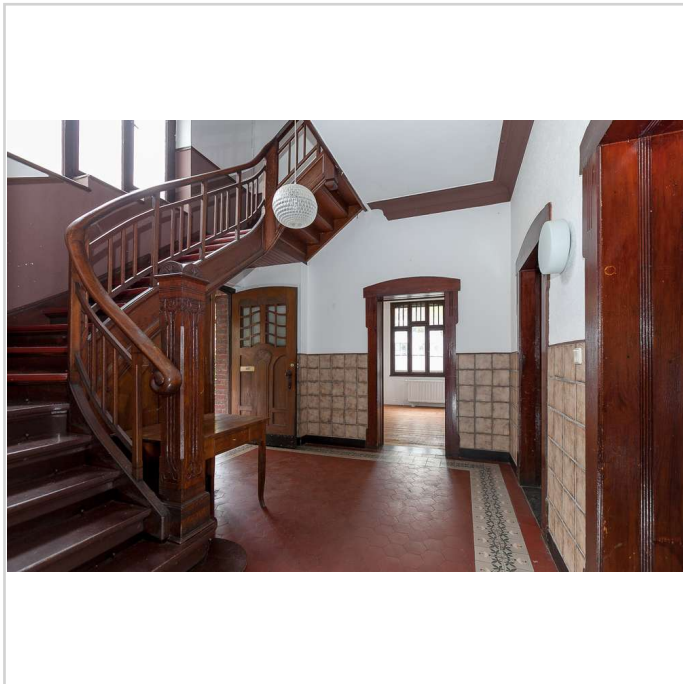
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



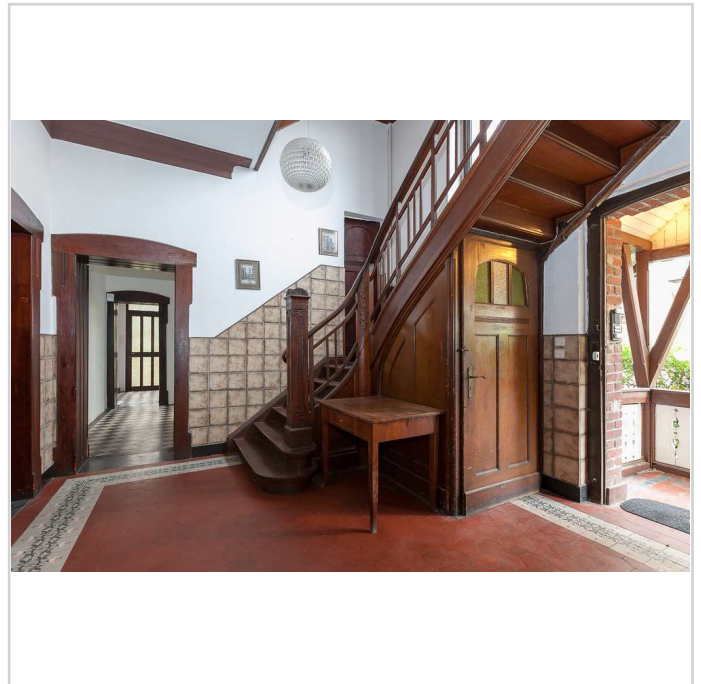
Küche



Flur EG



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

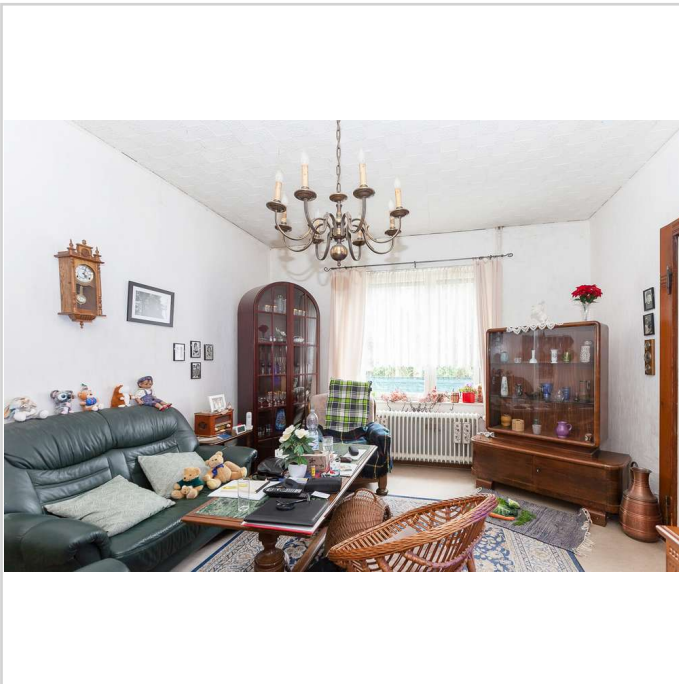
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



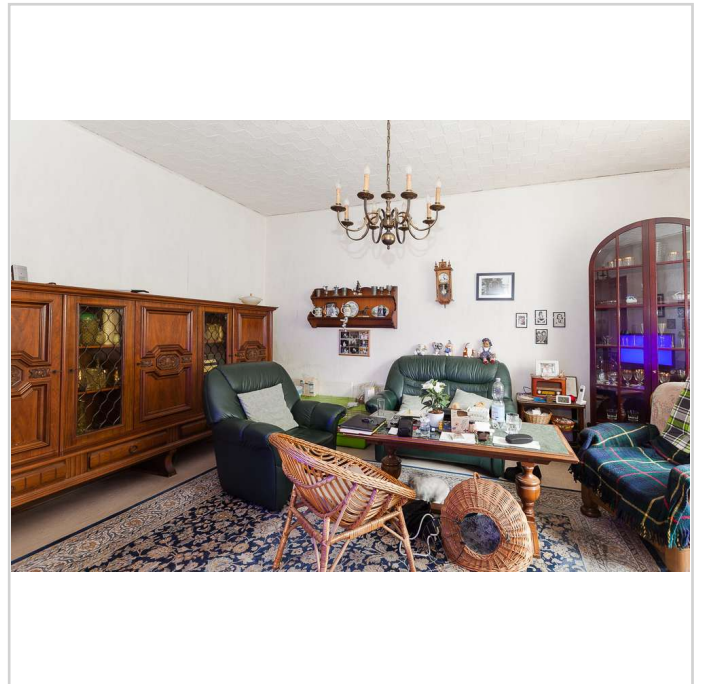
Treppenhaus EG



G-WC



Wohnbereich 1. OG



Wohnbereich 1. OG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Küchenbereich 1. OG



Küchenbereich 1. OG



Tageslicht-Bad 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

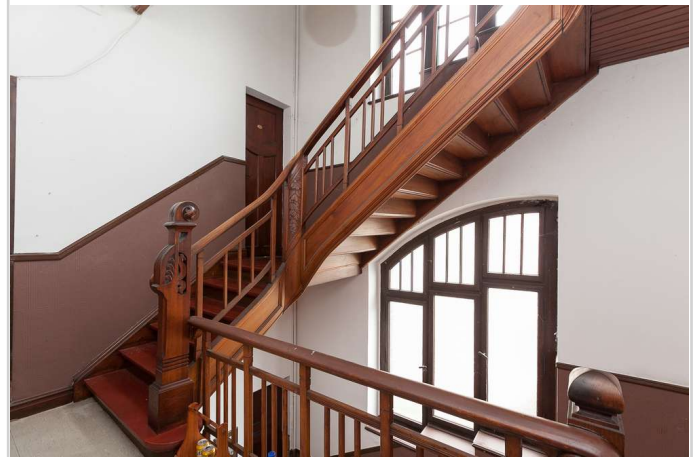


47800 Krefeld Bockum

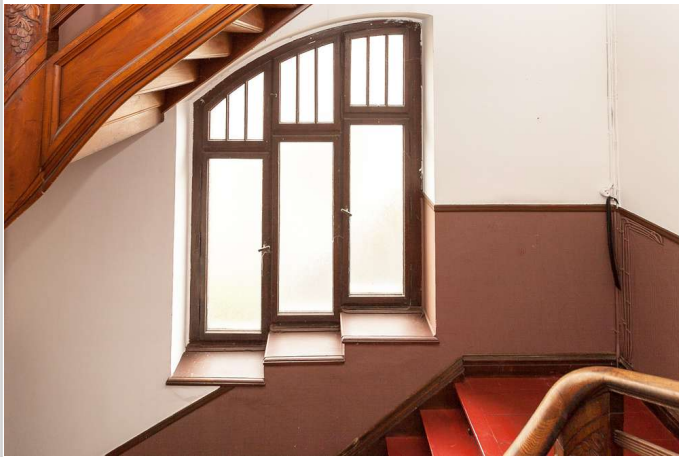
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Zimmer mit Balkon 1. OG



Treppenhaus 1. OG



Treppenhaus Fensterelement



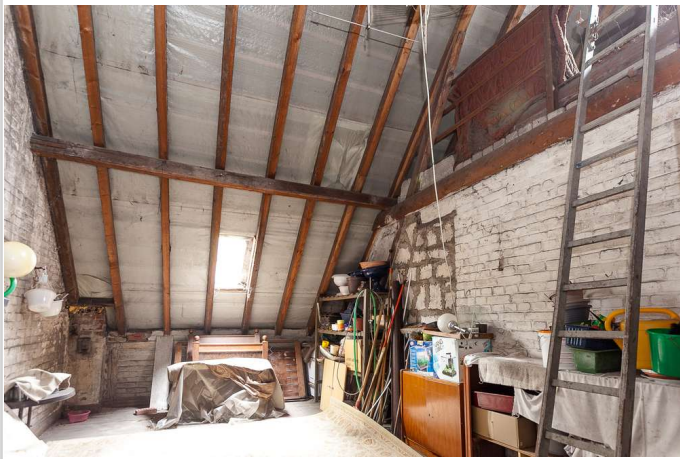
Dachboden/Ausbauresere 2. OG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

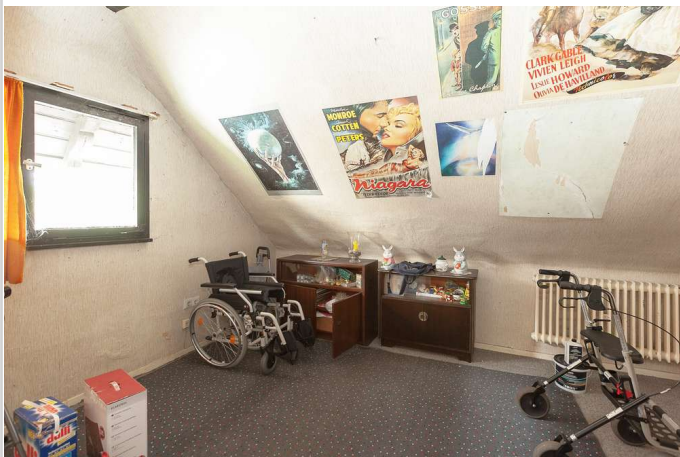
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Dachboden/Ausbaureserve 2. OG



Abstellraum 2. OG



Abstellraum 2. OG



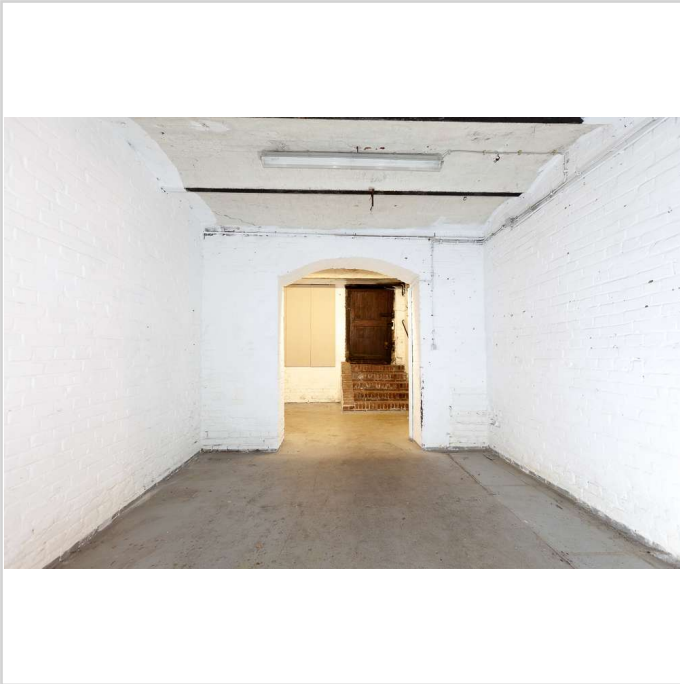
Tageslicht-Bad 2. OG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

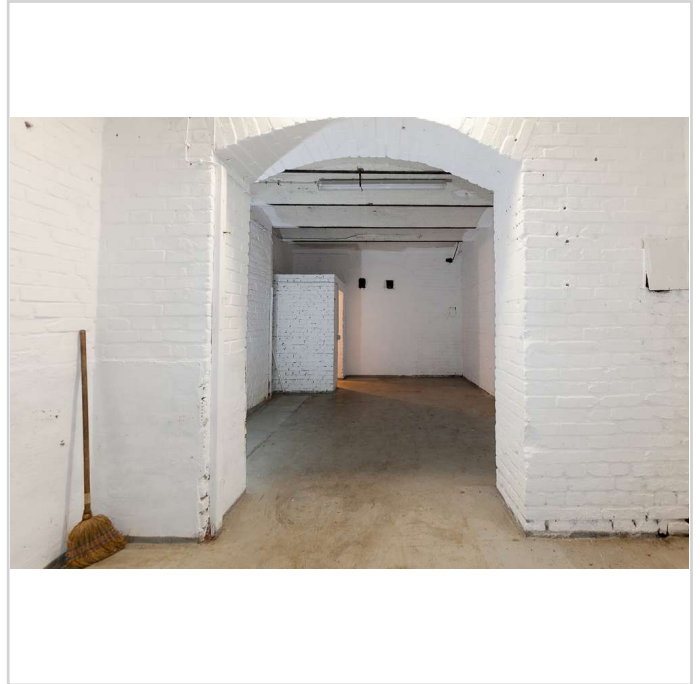


47800 Krefeld Bockum

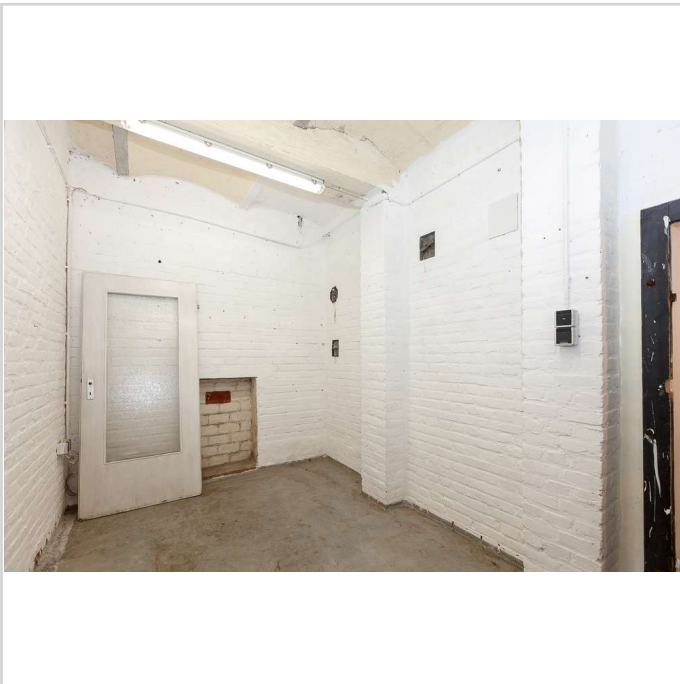
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



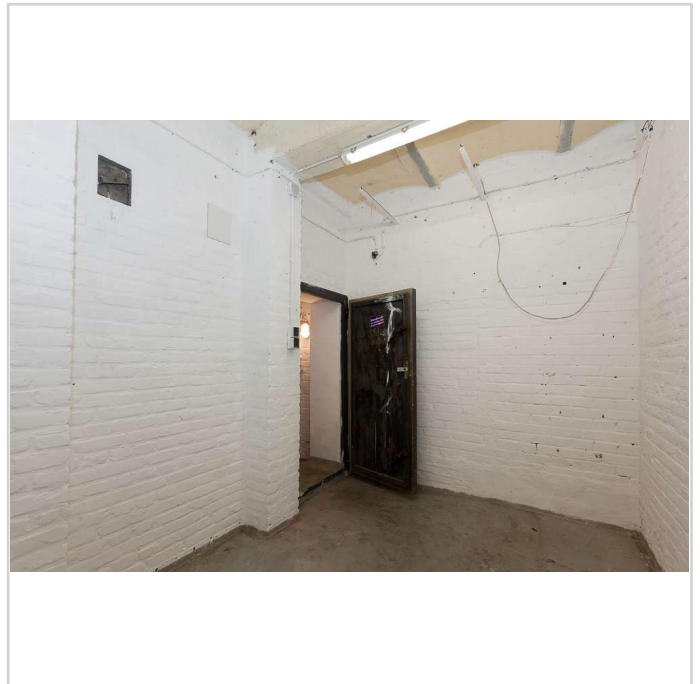
Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss LB



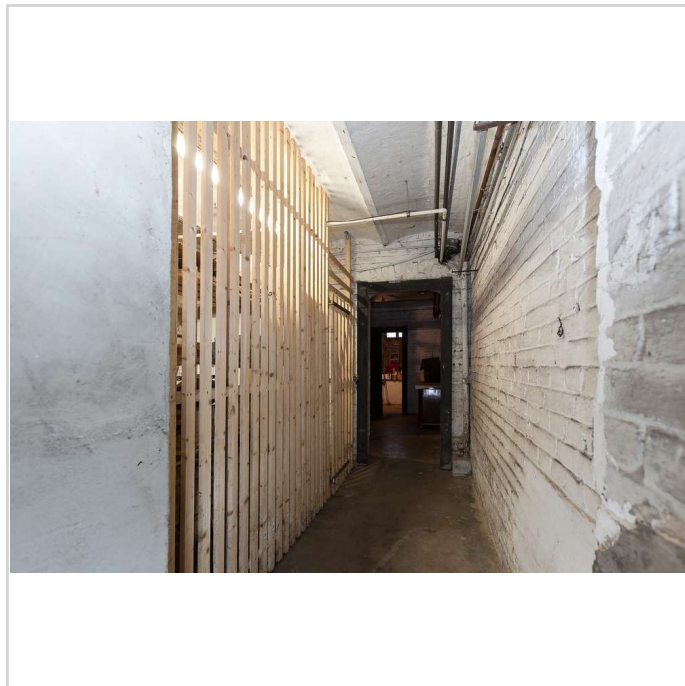
Kellergeschoss LB

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
 Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Kellergeschoss

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registrierungsnummer: NW-2023-004631343 2

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 65,97 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
244,33 kWh/(m<sup>2</sup>a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200

244,33 kWh/(m<sup>2</sup>a) →

280,33 kWh/(m<sup>2</sup>a) ←

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

---

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

Primärenergiebedarf Ist-Wert: kWh/(m <sup>2</sup> a)    Anforderungswert: kWh/(m <sup>2</sup> a)	Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Energieeffiziente Qualität der Gebäuteilbauteile <sup>2</sup> Ist-Wert: W/(m <sup>2</sup> K)    Anforderungswert: W/(m <sup>2</sup> K)	Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau <input type="checkbox"/> eingehalten

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 244,33 kWh/(m<sup>2</sup>a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergieerzeugung
	%	%
	%	%
	%	%
<b>Summe:</b>	%	%

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um   % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:   %.

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200

244,33 kWh/(m<sup>2</sup>a) →

280,33 kWh/(m<sup>2</sup>a) ←

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Rechenbedingungen erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das angegebene Endeenergiebedarfsverfahren der Baubehörde ist die maßgebende Grundlage für die Berechnung des Energiebedarfs. Die angegebenen Werte sind im Allgemeinen größer als die Werte für das Gebäude.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubaus  
<sup>4</sup> ENE: Erdenergiehaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Powered by ImmobilienScout24

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

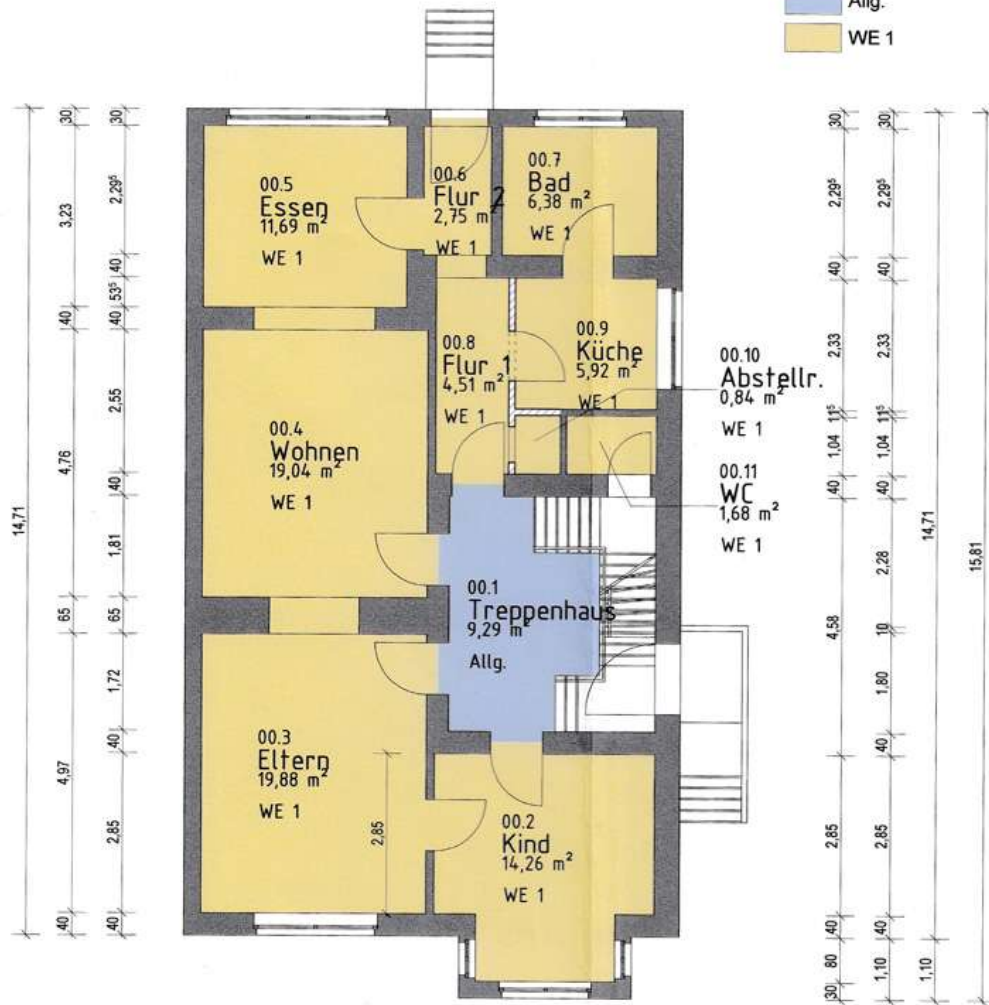


47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

## Wohneinheiten

- Allg.
- WE 1



## ERDGESCHOSS

M 1 : 100

Grundriss EG

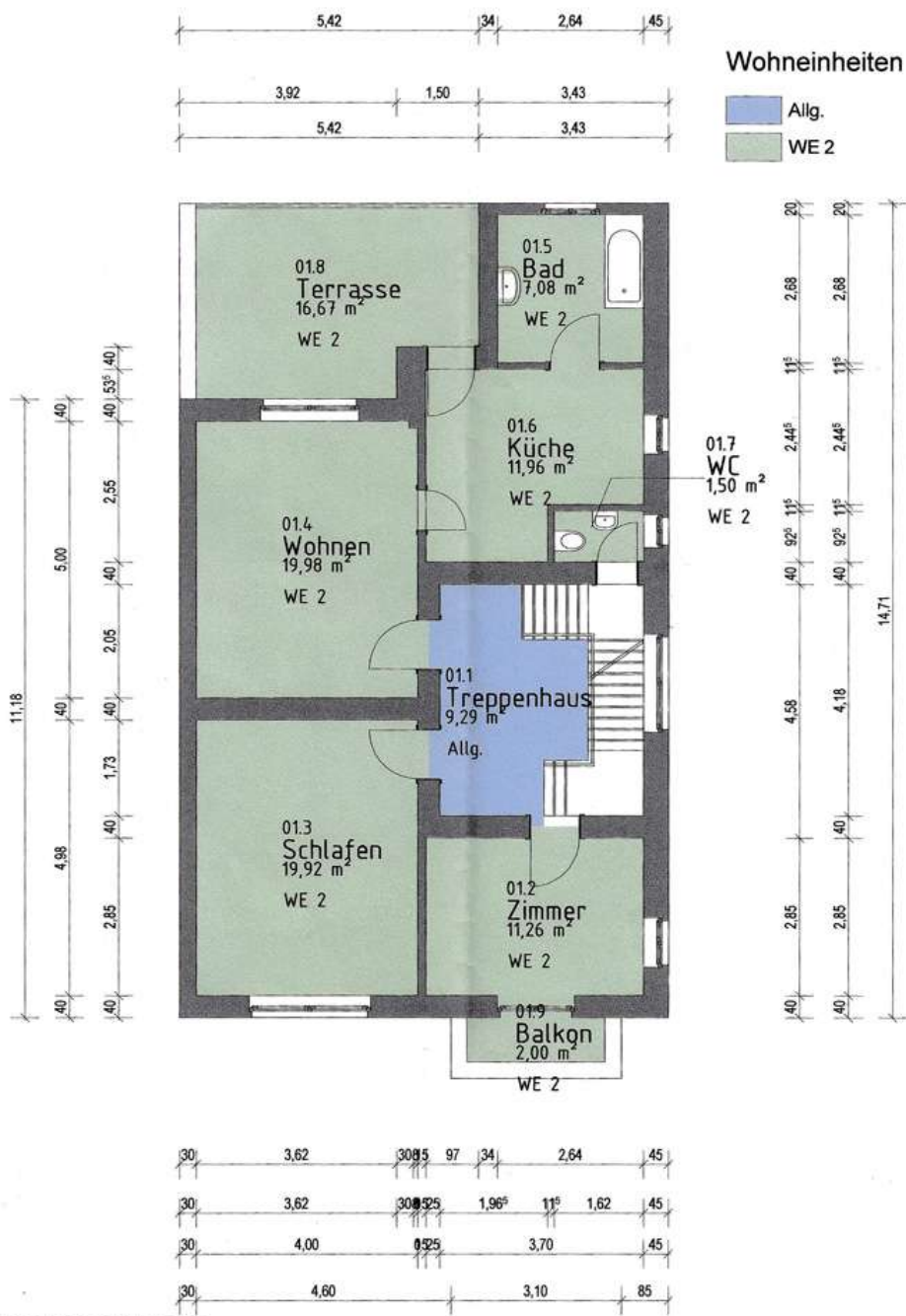


# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



## OBERGESCHOSS

M 1 : 100

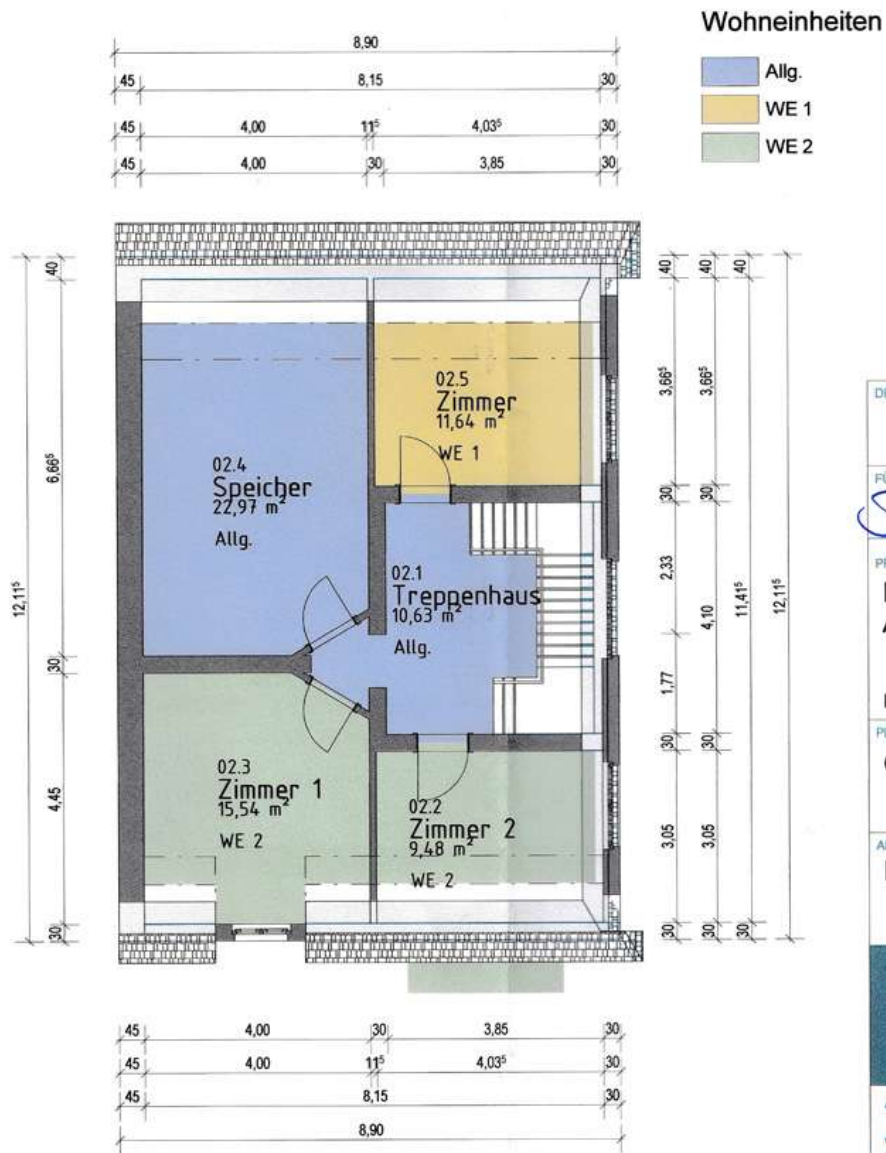
Grundriss OG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
 Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 525.000,00 EUR



**DACHGESCHOSS**  
 M 1 : 100

Grundriss DG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



## KELLERGESCHOSS

M 1 : 100

Grundriss KG

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



STRASSENANSICHT



SEITENANSICHT

Straßenansicht

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Seitenansicht Eingang

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR



Querschnitt

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
 Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 525.000,00 EUR

## Wohnflächen nach WE

Belegung	Ebene	Nr	Name	Fläche	Faktor	Wohnfläche
UG 1 OKFFB						34,40 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 1 OKFFB	01.2	Zimmer	11,26 m <sup>2</sup>	1	11,26 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 1 OKFFB	01.3	Schlafen	19,92 m <sup>2</sup>	1	19,92 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 1 OKFFB	01.4	Wohnen	19,98 m <sup>2</sup>	1	19,98 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 1 OKFFB	01.5	Bad	7,08 m <sup>2</sup>	1	7,08 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 1 OKFFB	01.6	Küche	11,96 m <sup>2</sup>	1	11,96 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 1 OKFFB	01.7	WC	1,50 m <sup>2</sup>	1	1,50 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 1 OKFFB	01.8	Terrasse	16,67 m <sup>2</sup>	0,25	4,17 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 1 OKFFB	01.9	Balkon	2,00 m <sup>2</sup>	0,25	0,50 m <sup>2</sup>
OG 1 OKFFB						76,36 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 2 OKFFB	02.2	Zimmer 2	9,48 m <sup>2</sup>	1	9,48 m <sup>2</sup>
WE 2	OG 2 OKFFB	02.3	Zimmer 1	15,54 m <sup>2</sup>	1	15,54 m <sup>2</sup>
OG 2 OKFFB						25,02 m <sup>2</sup>
WE 2						135,78 m <sup>2</sup>
Gesamt						344,92 m <sup>2</sup>

Wohnflächen nach WE



# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne



47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
 Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 525.000,00 EUR

Wohnflächen nach WE						
Belegung	Ebene	Nr	Name	Fläche	Faktor	Wohnfläche
Allg.	UG 1 OKFFB	-01.1	Treppenhaus	13,92 m <sup>2</sup>	1	13,92 m <sup>2</sup>
Allg.	UG 1 OKFFB	-01.5	Flur	1,58 m <sup>2</sup>	1	1,58 m <sup>2</sup>
Allg.	UG 1 OKFFB	-01.9	Gang	4,45 m <sup>2</sup>	1	4,45 m <sup>2</sup>
UG 1 OKFFB						19,95 m <sup>2</sup>
Allg.	EG OKFFB	00.1	Treppenhaus	9,29 m <sup>2</sup>	1	9,29 m <sup>2</sup>
EG OKFFB						9,29 m <sup>2</sup>
Allg.	OG 1 OKFFB	01.1	Treppenhaus	9,29 m <sup>2</sup>	1	9,29 m <sup>2</sup>
OG 1 OKFFB						9,29 m <sup>2</sup>
Allg.	OG 2 OKFFB	02.1	Treppenhaus	10,63 m <sup>2</sup>	1	10,63 m <sup>2</sup>
Allg.	OG 2 OKFFB	02.4	Speicher	22,97 m <sup>2</sup>	1	22,97 m <sup>2</sup>
OG 2 OKFFB						33,61 m <sup>2</sup>
Allg.						72,13 m <sup>2</sup>
WE 1	UG 1 OKFFB	-01.6	Keller 1	17,00 m <sup>2</sup>	1	17,00 m <sup>2</sup>

Wohnflächen nach WE						
Belegung	Ebene	Nr	Name	Fläche	Faktor	Wohnfläche
WE 1	UG 1 OKFFB	-01.7	Keller 2	11,94 m <sup>2</sup>	1	11,94 m <sup>2</sup>
WE 1	UG 1 OKFFB	-01.8	Keller 3	9,47 m <sup>2</sup>	1	9,47 m <sup>2</sup>
UG 1 OKFFB						38,40 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.2	Kind	14,26 m <sup>2</sup>	1	14,26 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.3	Eltern	19,88 m <sup>2</sup>	1	19,88 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.4	Wohnen	19,04 m <sup>2</sup>	1	19,04 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.5	Essen	11,69 m <sup>2</sup>	1	11,69 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.6	Flur 2	2,75 m <sup>2</sup>	1	2,75 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.7	Bad	6,38 m <sup>2</sup>	1	6,38 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.8	Flur 1	4,51 m <sup>2</sup>	1	4,51 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.9	Küche	5,92 m <sup>2</sup>	1	5,92 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.10	Abstellr.	0,84 m <sup>2</sup>	1	0,84 m <sup>2</sup>
WE 1	EG OKFFB	00.11	WC	1,68 m <sup>2</sup>	1	1,68 m <sup>2</sup>
EG OKFFB						86,96 m <sup>2</sup>
WE 1	OG 2 OKFFB	02.5	Zimmer	11,64 m <sup>2</sup>	1	11,64 m <sup>2</sup>
OG 2 OKFFB						11,64 m <sup>2</sup>
WE 1						137,00 m <sup>2</sup>
WE 2	UG 1 OKFFB	-01.2	Keller 1	8,86 m <sup>2</sup>	1	8,86 m <sup>2</sup>
WE 2	UG 1 OKFFB	-01.3	Keller 2	8,15 m <sup>2</sup>	1	8,15 m <sup>2</sup>
WE 2	UG 1 OKFFB	-01.4	Keller 3	8,58 m <sup>2</sup>	1	8,58 m <sup>2</sup>
WE 2	UG 1 OKFFB	-01.10	Keller 4	8,81 m <sup>2</sup>	1	8,81 m <sup>2</sup>

Wohnflächen nach WE

# Sofort Frei, Jugendstil-Stadtvilla in exklusiver Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

47800 Krefeld Bockum

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 273,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 525.000,00 EUR

